

ÅRSRAPPORT 2015

Ejendomsselskabet Skovbo ApS

Industrivej 65
6760 Ribe

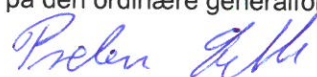
CVR nr. 29186464

Indsender:

OL Revision A/S
J. Lauritzens Plads 3, 1
6760 Ribe

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 27. april 2016



Dirigent

Preben Skovbo Leth

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Skovbo ApS
Industrivej 65
6760 Ribe

CVR-nr.: 29186464
Stiftelsesdato: 24. november 2005
Hjemsted: Esbjerg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Preben Skovbo Leth

Revision

OL Revision A/S
Registrerede revisorer FSR
J. Lauritzens Plads 3, 1.
6760 Ribe

Bankforbindelse

Jyske Bank
Seminarievej 4
6760 Ribe

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
27. april 2016, på selskabet adresse.

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2015 for Ejendomsselskabet Skovbo ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ribe, den 9. marts 2016

Direktion:

Preben Skovbo Leth



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Skovbo ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Skovbo ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsen valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ribe, den 9. marts 2016

OL Revision A/S , CVR 10 84 19 76

Registrerede revisorer, medlem af FSR -danske revisorer


Ove Lihn

Registrerede revisorer, medlem af FSR - danske revisorer

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Skovbo ApS 2015 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Ejendomme anskaffet efter 2002 måles til dagsværdi. Dagsværdien for investeringsejendomme er baseret på en afkastbaseret model, og hvor ejendommens driftsafkast er baseret på ejendommens lejeindtægter og driftsudgifter herunder en andel af andre eksterne omkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Foreslået udbytte er afsat som forpligtelse og indgår således ikke på egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2015	2014
Bruttofortjeneste	436.084	402.217
Afskrivninger og nedskrivninger		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-114.276	-110.231
Afskrivninger og nedskrivninger i alt	<u>-114.276</u>	<u>-110.231</u>
Finansiering		
Øvrige finansielle omkostninger	-145.382	-162.531
Ordinært resultat før skat	<u>176.426</u>	<u>129.455</u>
Skat af årets resultat	-114.816	-85.607
ÅRETS RESULTAT	<u>61.610</u>	<u>43.848</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	61.610	43.848
Disponeret i alt	<u>61.610</u>	<u>43.848</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
1. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>5.336.900</u>	<u>5.027.713</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.336.900</u>	<u>5.027.713</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.336.900</u>	<u>5.027.713</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>12.466</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>12.466</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>12.466</u>
AKTIVER I ALT	<u>5.336.900</u>	<u>5.040.179</u>

Balance pr. 31. december

Note	2015	2014
PASSIVER		
2. EGENKAPITAL		
Selskabskapital	125.000	125.000
Reserve for opskrivninger	485.018	154.718
Overført resultat	294.729	233.119
Egenkapital i alt	<u>904.747</u>	<u>512.837</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	481.006	300.688
Hensatte forpligtelser i alt	<u>481.006</u>	<u>300.688</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER		
3. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.152.203	2.331.254
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.152.203</u>	<u>2.331.254</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	178.491	174.137
Kreditinstitutter i øvrigt	497.076	550.731
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.500	57.625
Gæld til tilknyttede virksomheder	980.260	1.008.055
Selskabsskat	28.905	16.965
Anden gæld	95.712	87.887
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.798.944</u>	<u>1.895.400</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>3.951.147</u>	 <u>4.226.654</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>5.336.900</u>	 <u>5.040.179</u>
 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualposter		
6. Ejerforhold		

Noter

	Grunde og bygninger			
1. Materielle anlægsaktiver				
Anskaffelsessum:				
Anskaffelsessum, primo	5.511.531			
Anskaffelsessum, ultimo	5.511.531			
Opskrivninger:				
Opskrivning, primo	202.244			
Årets opskrivninger	423.462			
Opskrivninger, ultimo	625.706			
Akkumulerede af- og nedskrivninger:				
Af- og nedskrivninger, primo	-686.062			
Årets af- og nedskrivninger	-114.275			
Af- og nedskrivninger, ultimo	-800.337			
Bogført værdi, ultimo	5.336.900			
	Selskabs- kapital	Overført resultat	Reserve for opskrivninger	I alt
2. EGENKAPITAL				
Saldo, primo	125.000	233.119	154.718	512.837
Årets opskrivninger	0	61.610	330.300	391.910
Bogført værdi, ultimo	125.000	294.729	485.018	904.747
		2015	2014	
3. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år		1.596.371	1.786.113	

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 1.000.000 med pant i matr. nr. 15 ADT Industrivej 65 og matr. nr. 15 ADU Ørstedsvej 50 er deponeret til sikkerhed for mellemværende med bank.

5. Eventualposter

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har ikke udover foranstående påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

Noter

6. Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

Skovbo Leth Holding ApS
Industrivej 65
6760 Ribe